



Asuntosijoittaminen uudiskohteisiin

Sebastian Pulkkinen

2020 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Asuntosijoittaminen uudiskohteisiin

Sebastian Pulkkinen

Liiketalous

Opinnäytetyö

Toukokuu, 2020

Opinnäytetyön aihe on asuntosijoittaminen uudiskohteisiin. Tavoitteena oli selvittää miten uudiskohteisiin sijoittaminen eroaa käytettyihin asuntoihin sijoittamisesta, ja mitkä ovat sen hyvät ja huonot puolet. Asuntosijoittamiseen sisältyy paljon asiaa ja tässä opinnäytetyössä pureudutaan asuntomarkkinoihin Suomessa ja uudisrakentamiseen pääkaupunkiseudulla. Läpi käydään myös yleisesti asuntosijoittamiseen liittyviä asioita, kuten miten ostettavan asunnon valinta tapahtuu ja mitä asioita siinä tulee ottaa huomioon. Kuten kaikessa sijoittamisessa, myös asuntosijoittamisessa on omat riskinsä ja niihin paneudutaan eri alueissa.

Tutkimusmenetelmäksi valikoitui asiantuntijahaastattelu, jossa selviää hänen näkökulmansa uudiskohteisiin sijoittamisessa ja hänen vinkkinsä uusille asuntosijoittajille. Tämän lisäksi aloittelevan asuntosijoittajan haastattelu tuo esille aloittamisen tuomat haasteet ja mahdollisuudet. Osa opinnäytetyötä on myös vertailu, jolla havainnollistetaan miten vuokratuoton laskeminen eroaa uusien ja vanhojen kohteiden välillä ja mitä asioita siinä täytyy ottaa huomioon.

Uudiskohteisiin sijoittaminen on tuonut viime aikoina uusia mahdollisuuksia sijoittajille. Taloyhtiölainojen myötä nyt pääsee asuntosijoittamiseen kiinni pienemmällä omarahoitusosuuksella ja sijoittaminen uudiskohteisiin on yleisesti katsoen hieman riskittömämpää. Kuitenkin riskin ollessa pienempi, myös tuotot voivat jäädä pienemmäksi.

Sebastian Pulkkinen

Investing in new apartments

Year 2020

Pages

33

Topic for this thesis is investing in new apartments. Goal for this thesis was to discover how investing in new apartments is different from investing in used apartments, and what are the good and bad sides about it. Investing in apartments includes a lot of different things and here we investigated housing market in Finland and production for new apartment buildings in Helsinki area. There are also general issues related to housing investment, such as how to choose a apartment to buy and what things to consider. As with all investments, housing investing has their own risks and those are addressed in different areas.

The research method was an expert interview, which explains his perspective on investing in new apartments and his tips for new housing investors. In addition to this, an interview with a beginner housing investor highlights the challenges and opportunities posed by starting to invest in apartments. Part of this thesis is also a comparison which illustrates how the calculation of rental income differs between new and old apartments and what things must be considered when calculating it.

Investing in new apartments has recently brought new opportunities for investors. With housing companies' loans, you can now start investing in apartment with smaller amount of self-financing and investing in new apartments is generally a little less risky. However, as the risk goes lower, the returns may also be lower.

Keywords: Investing, apartments, housing loan

Sisällys

1	Johdanto	6
2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus	6
3	Asuntosijoittaminen.....	8
3.1	Miksi sijoittaa asuntoihin?	8
3.2	Riskit	9
3.3	Sijoituskohteen valinta.....	10
3.4	Ennakkoluulot asuntosijoittamisessa.....	11
4	Asuntomarkkinat Suomessa	12
4.1	Uudisrakentaminen pääkaupunkiseudulla	13
5	Uudiskohteet	14
5.1	Uudiskohteiden huonot puolet	14
5.2	RS-kohteet	15
5.3	Uudiskohteen osto	16
6	Taloyhtiölainat.....	17
6.1	Riskit	19
7	Vertailu	19
7.1	Vuokratuoton laskeminen.....	20
7.2	Kohteiden valinta & vertailu	21
8	Haastattelut.....	24
8.1	Haastattelu Sakari Hellman	24
8.2	Asiantuntijahaastattelu Pekka Väänänen	26
9	Päätelmät.....	29
	Lähteet	31
	Kuviot	33
	Taulukot.....	33

1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheeni on asuntosijoittaminen uudiskohteisiin. Tutkin asuntosijoittamista ja sitä, onko uudiskohteista tullut asuntosijoittajille houkutteleva kohde. Otan myös selvää, miten rakennusyhtiöiden tarjoamat taloyhtiölainat eroavat pankkien tarjoamista asuntolainoista ja voiko niitä käyttää hyödykseen asuntosijoittamisen näkökulmasta. Aiheen valintaan vaikuttivat myös minun mielenkiintoni aihetta kohtaan, halu oppia siitä lisää ja antaa tietoa asuntosijoittamisesta myös niille, jotka ei ole aihetta opiskelleet.

Paneudun myös alueisiin, joissa tämän työn kirjoitushetkellä rakennetaan paljon uudiskohteita ja ovatko nämä alueet sijoittajille mielenkiintoisia ja mitkä seikat siihen vaikuttavat. Vertailen myös perinteisempää asuntosijoittamista uudiskohteisiin sijoittamiseen. Teen vertailun vuokratuoton laskemisesta uudiskohteissa sekä vanhemmista kohteista, jolloin selviää miten kustannukset eroavat toisistaan käytännön esimerkissä. Opinnäytetyössä käydään läpi Suomen asuntomarkkinoita sekä pääkaupunkiseudun uudisrakentamista. Tavoitteena on saada itselleni valmiudet mahdolliseen asuntosijoittamiseen tulevaisuudessa. Olen itse tällä hetkellä pankissa töissä ja olen osana asiakkaiden asuntojen ostoprosessia, joten asuntolainat ja siihen liittyvät asiat ovat minulle tuttuja. Nyt haluankin oppia prosessin sijoittajan näkökulmasta, pankin sijaan.

Tulen haastattelemaan asiantuntijaa sekä vasta asuntosijoittamisen maailmaan tullutta henkilöä. Asiantuntijan näkökulmasta haluan kuulla ne suurimmat ennakkoluulot asuntosijoittamiseen liittyen, ja miltä uudiskohteisiin sijoittaminen kuulostaa ammattilaisen mielestä. Mitä hyviä ja huonoja puolia hän näkee niihin liittyen. Pyydän häneltä myös vinkkejä uusille asuntosijoittamisen aloittamisesta kiinnostuneille. Aloittelijan näkökulmasta on mielenkiintoista nähdä, mitkä asiat ovat tuntuneet asuntosijoittamisessa vaikealta ja mitkä helpolta. Pohdimme myös hänen kanssaan, mitkä asiat ovat tulleet yllätyksenä asuntosijoittamiseen lähdeittäessä ja hänen muita mielteitä asiaan liittyen.

2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus

Asuntosijoittamisesta saatetaan helposti ajatella, että kyseessä on todella monimutkainen ja vaikea asia, joka on mahdollista vain rikkaille ihmisille. Asiantuntijan sekä aloittelijan haastattelujen myötä tavoitteena on myös rikkoa ennakkoluuloja, joita ihmisillä saattaa olla asuntosijoittamista kohtaan ja tuoda aloittelijan näkökulmasta samaistuttavia ajatuksia ja

odotuksia asiaan liittyen. Nämä haastattelut voivat helpottaa ja auttaa ihmisiä pääsemään mukaan asuntosijoittamiseen ja avaamaan heidän näkökulmaansa sitä kohtaan.

Aion selvittää mitkä ovat uudiskohteisiin sijoittamisen hyvät ja huonot puolet ja miten se eroaa vanhoihin asuntoihin sijoittamisessa. Miten uuden sijoitusasunnon osto tapahtuu ja mitä kaikkea asunnon valinnassa tulee ottaa huomioon. Asunnon valintaan vaikuttavat suuresti muun muassa taloyhtiö, asunnon sijainti, vuokratuotto sekä vuokralaisen valinta. Näitä asioita pohditaan tarkemmin. Tavoitteena on myös selvittää miten vuokratuotto lasketaan ja miten se eroaa uusissa ja vanhoissa sijoitusasunnoissa. Asuntosijoittamisessa on myös paljon riskejä, joten tavoitteena on käydä niitä tarkemmin läpi ja selvittää millaisia riskejä vielä erityisesti uudiskohteisiin sisältyy.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutustua asuntosijoittamiseen yleisellä tasolla, sekä tutkia ovatko uudiskohteet varteenotettava vaihtoehto asuntosijoittajille. Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on myös saada itselleni lisää tietoutta aiheesta ja mahdollisesti myös valmiudet asuntosijoittamiseen. Aihe kiinnostaa minua todella paljon. Tämä opinnäytetyö on minun porttini päästä sisään aiheeseen ja oppia siitä mahdollisimman paljon. Aion jatkaa tämän jälkeenkin oppimista, jotta tulevaisuudessa kun aika koittaa, voin alkaa itse sijoittamaan asuntoihin. Tämän opinnäytetyön tavoitteena on saada myös muut innostumaan asuntosijoittamisesta ja tehdä asuntosijoittamisen prosessista mahdollisimman helposti ymmärrettävää ja helppoa myös niille, jotka eivät ole asiasta koskaan lukeneet.

Opinnäytetyö on rajattu uudiskohteisiin, sillä se on tällä hetkellä ajankohtainen aihe asuntosijoittamisessa. Vauhdikkaan uudisrakentamisen myötä sijoittajille on avautunut uusi mahdollisuus lähteä asuntosijoittamiseen myös pienemmällä alkupääomalla. Aiheesta löytyy niukasti kirjallisuutta, mutta uudiskohteet ja niihin sijoittaminen on ollut yleistynyt puheenaihe mediassa viime aikoina, joten aiheeseen liittyviä artikkeleita löytyy jonkin verran.

Tässä opinnäytetyössä käytän kirjallista materiaalia yleisesti asuntosijoittamiseen liittyen, sekä netin avulla löytyvää ajankohtaista asuntosijoittamisesta sekä erityisesti uudiskohteisiin sijoittamisesta. Hyödynnän artikkeleita ja blogeja, joita asuntosijoittamisessa käytetään yleisesti. Asuntosijoittamista ei opeteta koulussa, vaan se täytyy enemmän tai vähemmän opetella itse etsimällä materiaalia. Tässä apuna ovat muut sijoittajat, jotka kirjoittavat aiheesta blogeja.

Opinnäytetyön aikana haluan selvittää mitä asuntosijoittamisen aloittamisessa tulee huomioida, mitkä ovat hyödyt ja haitat uudiskohteisiin sijoittamisessa ja miten se eroaa vanhoihin asuntoihin sijoittamisessa. Tämän lisäksi haluan selvittää kustannuseroja näiden kahden vaihtoehdon välillä.

3 Asuntosijoittaminen

Asuntosijoittamisella tarkoitetaan asuntojen ostamista ja vuokraamista eli ryhtymistä itse vuokranantajaksi. Asuntosijoittamisessa yleensä pankilta otetaan asuntolainaa asunnon ostoa varten, jonka vuoksi sinulla ei tarvitse olla koko asunnon hintaa säästettynä. Omaa rahaa asunnon hankintaan kuitenkin tarvitaan, sillä pankki ei rahoita asuntoja 100%, vaan asunto itsessään vakuuttaa lainasta 70-80%. Lisäksi siihen saattaa liittyä muita kuluja, kuten varainsiirtovero. Alkupääomaa asuntosijoittamiseen lähtiessä tarvitaan siis jonkun verran, sekä sinulla pitää olla tasaiset tulot ja riittävä maksuvara, jotta pankki suostuu lainaa myöntämään. (Saarinen.)

Asuntosijoittaminen voi olla myös asuntorahastoihin sijoittamista. Tässä opinnäytetyössä keskitymme kuitenkin itse asuntojen ostamiseen ja vuokraamiseen. Asuntorahastoihin sijoittamisessa pääoman tarve on pienempi, ja näin ollen siihen on helpompi lähteä mukaan. Asuntojen ostaminen ja vuokraaminen vaatii enemmän aikaa ja vaivaa, sekä pääomaa, mutta se palkitaan. Lisäksi asuntorahastoihin sijoittaminen mahdollistaa varojen realisoinnin hyvinkin nopeasti, mikä taas ei ole yleensä mahdollista, silloin kun omistat useita asuntoja ja niissä on vuokralaiset. Asuntorahastoissa taas tuottoa syö erinäiset kulut. (Neuvonen 2019.)

3.1 Miksi sijoittaa asuntoihin?

Monesti kun ihmiset alkavat miettiä sijoittamisen aloittamista, tulee ensimmäiseksi mieleen rahastot ja osakkeet. Asuntosijoittaminen saattaa tuntua vaivalloiselta, suurelta sitoumukselta ja jopa pelottavalta ajatukselta. Asuntojen hinnat voivat tuntua huimilta. Asuntosijoittamisessa on kuitenkin myös paljon houkuttelevia tekijöitä.

Asuntosijoittamisen tuotot perustuvat kassavirtaan, jota saat tasaisesti joka kuukausi vuokran muodossa. Tämän lisäksi, jos olet valinnut asunnon hyvin, sen arvo voi nousta tasaisesti myös, joka kasvattaa vaurastumistasi. Vaikka sinulle ei vuokratuloista jäisikään käteen paljoa kuukaudessa, maksaa vuokralainen kuitenkin tasaisesti sinun asuntolainasi pankille. Ennen pitkää asunto on velaton ja sen arvo on noussut, ja sinulle on kertynyt omaisuus vain ylläpitämällä asuntoa. Hyvässä tapauksessa sinun tarvitsee nähdä vähän vaivaa hyvän pitkäaikaisen tuoton eteen. Kun sinulla on monta asuntoa samanaikaisesti, tuotto kasvaa entisestään ja omaisuutesi kasvaa huomattavasti. (Orava, Turunen 2016, 17-18.)

Tuotot ovat tällä hetkellä erityisen korkealla, sillä lainojen korkotasot ovat tippuneet lähelle nollaa. EURIBOR-korot, joihin lainat ovat yleensä sidottu pankin oman marginaalin lisäksi, ovat tällä hetkellä miinuksella: 19.2.2020, 12kk EURIBOR-korko oli -0,288% (Suomen Pankki

2020). Tämä on hyvä tilanne saada pankilta asuntolaina hyvällä marginaalilla, joka nostaa tuoton tasoa entisestään.

3.2 Riskit

Asuntosijoittamisessa riskit ovat maltilliset, jos pelaat korttisi oikein. Kun sinulla on enemmän kuin yksi asunto, myös riskit pienenevät. Yhden asunnon kanssa, sinun kaikki tulot ovat riippuvaisia, että kohteeseen ei tule remontteja tai korjaustarpeita sekä vuokralainen pysyy asunnossa. Jos vuokralainen vaihtuu, tulee siitä heti kuluja uuden etsimiseen ja mahdollisesti vuokrattomia kuukausia vaihdoksen yhteydessä. Jos sinulla kuitenkin on esim. 3 asuntoa tai enemmän, riskit pienenevät ja vaikka yhdessä asunnossa tulisi remontti tai vuokralaisen vaihdos, säilyy kassavirta kuitenkin muista asunnoista normaalina ja saat tasaista tuottoa niiltä osin. Hyvä puoli myös remonteissa on se, että yleensä asunnon arvo nousee niiden myötä ja vuokraa voidaan tarpeen mukaan korottaa esim. putkiremontin jälkeen. (Orava, Turunen 2016, 18.)

Tämän lisäksi riskinä voi olla huono vuokralainen. Vaikka mediassa nostetaan yksittäisiä tapauksia usein esille isoin otsikoin, jossa kauhuvuokralainen on tuhonnut asunnon ja vahingot ovat mittavat, on nämä kuitenkin todella poikkeuksellisia ja harvinaisia tapauksia. On kuitenkin tärkeää ottaa selvää vuokralaisesta ennen vuokralaisen valintaa. Luottotiedot on aina hyvä tarkistaa ja on hyvä tavata vuokralainen kasvotusten ennen vuokrasuhteen alkamista, jotta saat hänestä parhaan kuvan itse. Vuokralaisen kanssa kannattaa olla avoin ja rakentaa luottamus teidän välillenne. Vuokralainen on se joka lainaasi lyhentää, joten häntä tulee kohdella hyvin ja silloin todennäköistä on, että myös hän kohtelee sinua hyvin. Rohkaise asukasta kertomaan heti mahdollisista puutteista tai vioista asunnoissa. (Kerkkonen 2019.)

Asuntomarkkinat ovat hyvin riippuvaisia talouden tilanteesta ja suurella velkavivulla sijoittamisessa korot ovat asia, joka on hyvä ottaa huomioon. Vaikka korkotaso tällä hetkellä olisikin lähellä nollaa, on laina-ajat pitkiä, yleensä yli 20v, joten korkojen taso saattaa muuttua siinä ajassa hyvinkin paljon. Tähän on erilaisia tapoja vähentää riskiä. Pankit tarjoavat erilaisia tuotteita, joilla riskiä voidaan pienentää, kuten korkokatto, kiinteä korko tai korkoputki. (Kerkkonen 2019.)

Korkokatto tarkoittaa, että lainalle asetetaan jokin raja, jonka yli korko ei voi nousta, vaikka markkinoilla muuten korko nousisikin tämän yli. Kiinteän koron lainassa korko taas pysyy koko ajan samana ja silloin sinulle ei tule yllätyksiä ja voit luottaa siihen, että kassavirtaasi ei tule muutoksia. Korkoputkessa nimen mukaisesti on ylä- ja alaraja, jonka yli tai ali korko ei voi nousta tai laskea. Se voi kuitenkin elää markkinoiden mukaan näiden lukujen välissä. Näitä eri vaihtoehtoja on hyvä miettiä lainaa ottaessa pankista. (Kerkkonen 2019.)

Taloyhtiön remontit ovat yksi keskeinen tekijä riskiä ja kustannuksia arvioidessa. On hyvä tutustua taloyhtiöön ja sen tehtyihin remontteihin sekä tuleviin remontteihin. Tietysti taloyhtiön remontit ovat osa asunnon omistamisen elinkaarta, ja ne on hyvä tehdä aina ajallaan, jotta välttyään kuluilta, joita voi aiheutua laiminlyönnin seurauksena johtuvista korjauskuiluista. Tuottoa laskiessa onkin hyvä huomioida mahdollisten tulevien remonttien kustannukset omissa laskelmissa. Varautumalla ja ottamalla nämä huomioon välttyt yllättäviltä kuluilta. On hyvä myös muistaa, että kun rahaa käytetään asunnon kunnostamiseen, nostaa se yleensä myös asunnon arvoa. (Kerkkonen 2019.)

3.3 Sijoituskohteen valinta

Yksi tärkeimmistä asioista asuntosijoittamisessa ja sen kannattavuudessa on ostaa asunto mahdollisimman hyvältä sijainnilta. Hyvä sijainti on yleensä hyvien liikenneyhteyksien varrelta sekä sijaitsee lähellä työ-, ja opiskelupaikkoja. Kaupungin valitsemiseen kannattaa käyttää aikaa ja tehdä taustatyötä. Kaupungissa olisi hyvä olla opiskelu- ja työpaikkoja myös tulevaisuudessa. Väestönkehitys tulisi myös olla hyvä kaupungissa, sillä Suomesta löytyy paljon kaupunkeja ja kuntia, joissa väestönkehitys on laskusuuntainen. Jos väestö on laskussa, tarkoittaa se sitä, että mahdollisia vuokralaisia on saatavilla vähemmän ja asunnon kysyntä laskee. Näissä kaupungeissa asuntojen arvon lasku on todennäköisempää tästä syystä ja se ei ole sijoituksen kannalta järkevää. (Orava, Turunen 2016, 76-77.)

Sijainnin valitseminen on myös kiinni omasta riskinsietokyvystä. Suurien kehittyvien kaupunkien keskustoista löytää sijainnin puolesta yleensä riskittömimmät kohteet ja näissä arvonnousua voidaan odottaa. Kuitenkin, jos olet valmis ottamaan enemmän riskiä, suurempien tuottojen toivossa, voit löytää tuottavia kohteita pienemmistä kaupungeista ja niiden keskustoista. Silloin et välttämättä odota asunnolta suurta arvonnousua, mutta vuokratuotoista saat paremman tuoton ja asuntojen hinnat ovat huomattavasti alhaisemmat. Sinun tulee kuitenkin tehdä tarkkaa taustatyötä ennen sijoitusasunnon ostamista suuremman riskin alueelta. Suomen kunnista vain yksi kolmasosa on kehittyvä ja kasvava, kuin taas kaksi kolmasosaa on laskusuunnassa. (Orava, Turunen 2016, 76-77.)

Kaupungin valitsemisessa hyödyllistä on myös se, että tunnet kaupungin hyvin ja olet ehkä sieltä kotoisin tai asut siellä. Jos olet asunut paikkakunnalla, on sinulla varmasti hyvin tiedossa mitkä alueet kaupungista ovat niitä huonomaineisia alueita, joita saattaa olla järkevä välttää. Tällaisia alueita voi olla vaikea havaita pelkkien tilastojen valossa. (Orava, Turunen 2016, 90.)

Tilastoja on kuitenkin hyvä tutkia ja ne voivat auttaa sinua sopivan kaupungin valinnassa. Muutamia hyviä tilastoja kaupungeittain ovat mm. opiskelijoiden määrä, kuntien väliset

muutot, väestön kasvu ja jos haluat sijoittaa pieniin asuntoihin niin yhden hengen talouksien määrä. Myös on hyvä huomioda negatiiviset tilastot kuten vapaiden vuokra-asuntojen määrät kaupungeittain, joka voi kertoa siitä, että asunto voi olla haastavaa vuokrata. Myös maksuhäiriöiden yleisyys voi olla hyvä tarkistaa, sillä yleensä niiltä aluilta, jossa paljon maksuhäiriöitä löytyy, ovat kaupungin huonot asuinalueet ja niillä saattaa olla myös huono maine. Hyviä tilastoja löydät mm. Tilastokeskukselta, Oikotie.fi sekä Vuokraovi.com. (Orava, Turunen 2016, 78-92.)

On myös sinun etujesi mukaista, jos ostettava asunto olisi lähellä sinun asuinpaikkaasi. Omien rajojen mukaan on huomioitava, että joudut luultavasti käymään paikan päällä asunnossa välillä ja se voi olla hankalaa, jos asunnot sijaitsevat toisella puolella Suomea. Toki asunto voi olla myös vaikka kotipaikkakunnaltasi, jossa käyt välillä muutenkin. On toki mahdollista käyttää ulkoisia palveluita, jotka hoitavat vuokralaiset ja useimmat asiat puolestasi, mutta tämä on kallista ja laskee tuottoa. Se ei myöskään takaa, ettet joutuisi paikan päällä käymään esim. jonkun asian rikkoutuessa. (Orava, Turunen 2016, 88.)

3.4 Ennakkoluulot asuntosijoittamisessa

”Mitä jos tulee vesivahinko, tai vuokralainen tuhoaa asunnon?” ”Enhän minä ole rikas, ei minulla ole varaa moneen asuntoon.” Ihmisillä on monia ennakkoluuloja asuntosijoittamista kohtaan, mitkä eivät aina pidä paikkaansa. Ajatellaan, että asuntosijoittamisessa on paljon riskejä, tai alkupääoma tulee olla todella korkea. Yleensä ennakkoluuloilla on syy mistä ne ovat lähtöisin, mutta valtaosa niistä on turhaa pelottelua.

Toki asuntosijoittaminen ei sovi kaikille ja sinulla tulee olla hieman riskinsietokykyä niin kuin kaikessa sijoittamisessa. Myös taloudellinen tilanteesi tulee olla vakaa ja hyvä, mutta et tarvitse omaisuuksia aloittaaksesi asuntosijoittamisen. Uudiskohteet ovat tuoneet mahdollisuuden päästä kiinni asuntosijoittamiseen vielä vähemmälläkin alkupääomalla.

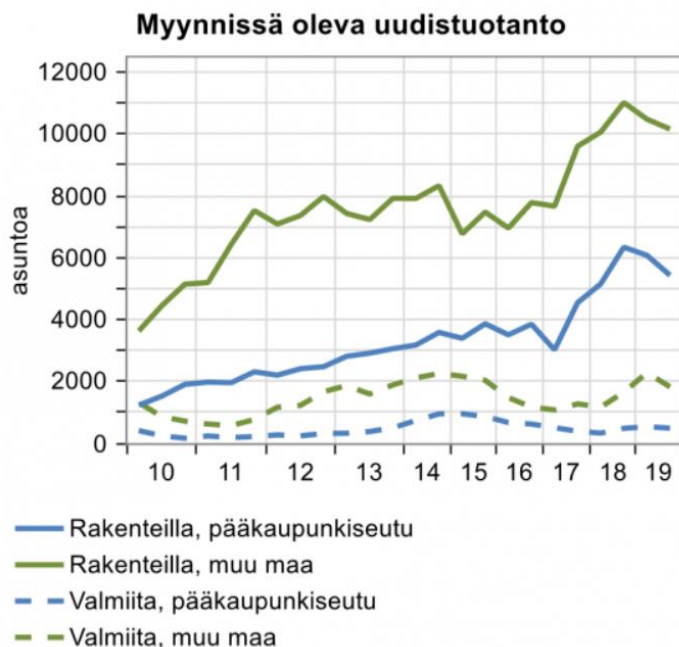
Mediassa olet voinut huomata ”tavallisten” kansalaisten aloittaneen asuntosijoittamisen menestyksekkäästi. Kyseisissä artikkeleissa toistuu yleensä samat teemat. Asuntosijoittamisen helppous on yllättänyt ja kuka vain voi alkaa asuntosijoittajaksi. Nämä artikkelit ovat mielestäni hyviä, jotta ennakkoluuloja rikottaisiin ja sitä havainnollistetaan oikeilla esimerkeillä. Kyseessä ei kuitenkaan ole oikotie rikkauksiin. Asuntosijoittaminen vaatii aiheeseen paneutumista ja sen opiskelua, ja asunnon ostoprosessit eivät ole yleensä kovin nopeita ja oikean asunnon etsimiseen saattaa mennä hyvin kauankin aikaa. Kuten mikään sijoittaminen ei myöskään asuntosijoittaminen ole riskitöntä, niin kuin luit aiemmin. Jos kuitenkin olet valmis näkemään vaivaa ja olet asuntosijoittamisesta kiinnostunut, kannattaa sitä lähteä rohkeasti opiskelemaan ja kokeilemaan.

4 Asuntomarkkinat Suomessa

Suomen asuntomarkkinat ovat tällä hetkellä jakautumassa kahteen eri markkinaan. On pääkaupunkiseutu sekä muutama muu iso kaupunki, joissa väestönkasvu on nopeaa ja myös asuntomarkkinat ovat näissä kaupungeissa huomattavasti kehittyvämmät verrattuna muuhun Suomeen. Tällä hetkellä Suomessa noin 70% asuu kaupunkiseuduilla (Syke 2019). Syrjäseuduilla asuntojen hintojen lasku on jatkunut ja yhä harvempi kunta kuuluu kehittyvään asuntomarkkinaan. Väestönkasvu ja kehitys näkyy suoraan asuntomarkkinassa. (Keskinen, Karikallio & Kiviholma 2020.)

Kun katsotaan vuoden 2019 tammikuun - marraskuun asuntojen myyntiaikoja, voidaan huomata, miten iso ero näiden kahden asuntomarkkinan välillä oikeasti on. Keskimäärin pääkaupunkiseudulla vanhan kerrostaloasunnon myymiseen meni 56,5 päivää, kun taas muualla Suomessa luku oli 91,6 päivää. Ero on myös kasvanut reilusti aiemmasta vuodesta. (Erkkilä 2019.)

Vuoden 2019 uudisasuntoja rakennettiin yli 40 000 kappaletta. Uudisrakentaminen helpottaa paineita kasvukaupunkien asuntojen hinnoissa sekä vuokrissa. Rakentaminen hidastuu vain hieman vuonna 2020. (Keskinen ym. 2020.)



Lähde: STH Group, Macrobond, PTT

Kuvio 1: Uudistuotannon tarjontatilanne Suomessa. Lähde: <https://www.ptt.fi/ajankoh-taista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>

Asuntomarkkinoille ei ole odotettavissa suuria muutoksia, vaan kasvukeskusten ja syrjäseutujen välisen hintakehityksen ero jatkuu. Talouden kasvu vaikuttaa suoranaaisesti asuntomarkkinoihin ja sen on ennakoitu hieman hidastuvan. Kuitenkin matala korkotaso tukee asuntomarkkinoiden kasvua mukavasti. Vuodelle 2020 ennustetaan n. 1,0% nousua vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa (kuvio 2). (Keskinen ym. 2020.)

	2019e	2020e
Koko maa	1,2 %	1,0 %
Helsinki	3,4 %	3,1 %
Espoo-Kauniainen	1,3 %	1,2 %
Vantaa	0,5 %	1,0 %
Tampere	2,9 %	3,0 %
Turku	1,0 %	2,0 %
Jyväskylä	-1,0 %	0,4 %
Oulu	0,3 %	0,6 %
Lahti	-1,9 %	-1,4 %
Kuopio	-2,5 %	-2,0 %

Kuvio 2: PTT:n ennuste vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehityksestä Suomessa. Lähde: <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinaennuste-2020-infograafi.html>

4.1 Uudisrakentaminen pääkaupunkiseudulla

Tällä hetkellä pääkaupunkiseudulla rakennetaan useita uusia asuinalueita paikkoihin, jossa ei välttämättä ole aiemmin ollut mitään asutusta. Näitä kohteita ovat Espoossa esimerkiksi Sausalhti, Suurpelto sekä Vermonniitty. Helsingistä tällaisia uudisalueita löytyy mm. Jätkäsaaresta ja Kalasatamasta. Myös Vantaalla rakennetaan paljon asuntoja tällä hetkellä ja se on suhteutettuna Suomen kasvavin kaupunki (Vantaa 2020).

Esimerkkinä Espoossa sijaitseva Vermonniitty. Se sijaitsee nimen mukaisesti Vermon raviradan sekä Perkkään välisellä alueella, jossa aiemmin oli vain joutomaata. Nyt alue on kaavailtu täyteen asuntoja ja rakennustyöt ovat siellä kovassa vauhdissa. Taloja nousee nopeaa tahtia ja yhteensä uusia koteja alueelle tulee neljä tuhatta. Jos on seurannut asuntomarkkinointi-sivustoja, on varmasti huomannut siellä olevan jatkuvasti uusia taloja ennakkomarkkinoinnissa tai myynnissä Vermonniitystä. (Vermonniitty 2019.) Tämänkaltaisia alueita nousee

samanaikaisesti useita pelkästään Espoon sisällä, sekä muissa kaupungeissa. Eli uudisrakentaminen on vauhdikasta tällä hetkellä.

5 Uudiskohteet

Nopean uudisrakentamisen myötä myös pääkaupunkiseudulla uudiskohteisiin sijoittamista on varmasti alkanut miettimään moni asuntosijoittaja. Uudiskohteet voivat olla huolettomampi sijoituskohde kuin vanhat asunnot, sillä remonteihin ei tarvitse varautua lähiaikoina. Putkiremontti tai julkisivuremontti voivat tulla vanhoissa taloyhtiöissä todella kalliiksi ja niistä saatua koitua paljon työtä ja harmia. Myös remonttien aikana sinun asuntosi saattaa olla tyhjillään, josta koituu tappiota tyhjistä kuukausista. Uudiskohteet yleensä turvaavat seuraavat 20-30 vuotta ilman suurempia remontteja. (Hänninen 2017.)

Toinen uudiskohteissa tuleva etu on yhtiölaina. Yhtiölainalla tarkoitetaan taloyhtiön vastuulla olevaa lainaa, joka jaetaan siihen kuuluville asunnonomistajille osakkeiden tai neliöiden mukaisesti (Väänänen 2018). Yhtiölaina mahdollistaa pienellä pääomalla asunnon ostamisen. Et tarvitse pankista niin paljon lainaa, kun suurin osa asunnon hinnasta on jo valmiiksi otettua taloyhtiölainaa. Tällöin sinun aloituspääomasi tarve luonnollisesti pienenee. Yleensä yhtiölainaa ei tarvitse myöskään alkaa maksamaan heti asunnon ostosta vaan ensimmäiset vuodet voivat olla lyhennysvapaita ja lainalta maksetaan vain korot. Tämä parantaa sinun kassavirtaasi alussa. Lisäksi nämä rahoitusvastikkeet voidaan vähentää vuokratulon verotuksessa kokonaan. Verojen maksu siirtyy asunnon myyntihetkeen ja näin kassavirta taas paranee. (Hänninen 2017.)

Uudiskohteissa on myös rakenteellisesti hyviä puolia vanhoihin asuntoihin verrattuna. Uusia asuntoja rakennettaessa on niihin huomioitu nykyajan tarpeet sekä modernit asuinratkaisut. Asuntojen koot ovat pienentyneet huomattavasti ja neliöt käytetään uusissa kohteissa paremmin. Uudet kohteet ovat myös säännösten puitteissa vanhoja kohteita energiatehokkaampia, ja tämä voi näkyä sinulle säästönä mm. alhaisemmassa vastikkeessa. Lisäksi äänieristykset ovat vaatimusten myötä parantuneet. (Hänninen 2017.)

5.1 Uudiskohteiden huonot puolet

Ensimmäiseksi varmaan kaikilla tulee mieleen, että uudet asunnot ovat verrattain todella kalliita. Tämä pitää paikkansa ja siitä syystä tuotto pitääkin laskea tarkasti. Nämä edellä mainitut uudiskohteiden hyvät puolet eivät tule sijoittajalle ilmaiseksi. Asuntojen korkeiden hintojen myötä vuokrat ovat myös korkeammat, mutta tämä ei välttämättä suoraan takaa hyviä vuokratuottoja. Lisäksi arvonnousu on yleensä heikompa. Uusi asunto ei tule aina olemaan

uusi vaan sen arvo asettuu vanhojen asuntojen tasolle tulevaisuudessa. Pelkästään arvonnousua tavoittelevien kannattaa pitää tämä mielessä sopivaa sijoitusasuntoa etsiessä. (Hänninen 2017.)

Uudiskohteiden korkeiden ostohintojen vuoksi vuokratuotot voivat jäädä mataliksi verratessa vanhempaan asuntokantaan. Aina on toki poikkeuksia ja hyvin tuottavia uudiskohteitakin saat-
taa löytää. Ajan kuluessa, kun uusi asunto ei enää ole uusi ja sen kunto heikkenee, alkavat vastikkeetkin nousta. Vuokraan voi olla vaikeaa odottaa korotuksia samaan tahtiin. (Orava, Turunen 2016, 135.)

5.2 RS-kohteet

RS tarkoittaa rahalaitoksen neuvottelukunnan suosittelemaa turvajärjestelmää. Se on perustettu 1970-luvulla pankkien toimesta. Suurin osa uudiskohteita on RS-kohteita, ja se tekee rahojen sijoittamisesta uudiskohteisiin rakennusvaiheessa turvallisempaa, sillä uudiskohteissa piilee riski, jota perinteisissä käytetyissä asunnoissa ei ole, eli rakennuttajan riski. (Simola 2017.)

Riskinä rakennuttajalla voi olla rakennusvirhe tai jopa rakennuttajan konkurssi. Tähän on tietysti olemassa vakuutus, joka turvaa ostajaa, mutta se ei ole aukoton. Vasta rakennusvaiheessa olevan asunnon maksut tulevat yleensä vaiheittain rakennuksen edetessä, eli asuntoa tulee maksaa etupainotteisesti jo rakennusvaiheessa. (Simola 2017.)

Asuntokauppalaki suojaa ostajia usealla tavalla tämän prosessin aikana. Kun asunnoista on myyty yksi neljänosa, kutsuu rakennuttaja koolle ostajien kokouksen, jossa heillä on oikeus valita rakennusvaiheeseen oma rakennustyön tarkkailija, joka huolehtii, että rakennusvaiheessa kaikki hoidetaan mallikkaasti. Lisäksi on mahdollisuus valita tilintarkastaja, joka valvoo, että ostajien maksama raha asunnoista pysyy heidän rakennushankkeessansa, eikä rakennuttaja käytä sitä muihin rakennuskohteisiinsa. (Simola 2017.)

Suorituskyvyttömyysvakuus on jokaisessa RS-kohteessa, ja se voi olla pankkitakaus tai vakuutusyhtiöltä otettava vakuutus. Tämä suojaa ostajia rakennusvirheiltä seuraavan 9 vuoden aikana rakennuksen valmistumisesta. Enimmäismäärä korvauksista on yksi neljäsosa rakennuskustannuksista. Sillä korjataan virheitä, joita ei ole huomattu vuositarkastuksessa vaan vasta sen jälkeen, eli tämä ei suojaa, jos rakennusvaiheessa rakennuttajalla tulee ongelmia rakennuksen loppuun rakentamisessa. (Simola 2017.)

Suurin riski rakennusvaiheessa on myyjän meneminen konkurssiin. Tähän on olemassa myös vakuus nimeltä rakentamisvaiheen vakuus. Se kuitenkin on vain 10% myytyjen asuntojen kauppahinnoista, joten jos rakennushanke keskeytyy, luultavasti tämä summa ei tule riittämään

rakentamisen loppu viemiseen. Jos myyjä kuitenkin ajautuu konkurssiin, jää rakennushanke ostajien vastuulle. Heidän tulee hankkia mahdollinen lisärahoitus ja organisoida rakennushankkeen loppuun vieni. (Simola 2017.)

Rakentamisen jälkeen tulee rakentamisvaiheen vakuuden tilalle rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus, joka on vain 2% myytyjen asuntojen kauppahinnasta. Se suojaa ostajaa nimen mukaisesti rakennuksen valmistumisen jälkeisiin korjaustöihin. Tämän jälkeen vuositarkastukset on tehtävä huolella, sillä yleensä virheet huomataan vasta kun asunnot on otettu käyttöön. Jos virhe on ollut ostajan tiedossa tai se olisi hänen pitänyt huomata, eikä siitä ole tehty vuositarkastuksessa ilmoitusta, siirtyy vastuu pois myyjältä. (Simola 2017.)

5.3 Uudiskohteen osto

On muutama asia, jotka on hyvä huomioida uudiskohdetta ostaessa. Sinun tulee miettiä tarkkaan asunnon sijainti. Kuten aiemmin jo kerrottu, sijoituskohteen yksi tärkeimmistä asioista on sen sijainti. Sama pätee myös uudiskohteissa. Uudiskohteen hyvä sijainti varmistaa kohteen vuokrauksen helpommin ja nopeammin. Kysyntä syrjäisimmillä alueilla ei ole aina taattu, varsinkin jos samalle alueelle nousee paljon uudiskohteita. Silloin saatat joutua kilpailemaan vuokralaisista muiden talojen kanssa. Tämän lisäksi keskeisellä sijainnilla olevat uudiskohteet ovat hintariskiltään pienempiä ja neliöhinta on yleensä lähempänä alueen muuta tarjontaa. (Orava, Turunen 2016, 136.)

Uudiskohteiden rakentamisessa on paljon säädöksiä, joita rakennuttajien tulee noudattaa. Rakennuttajat ovat alkaneet huomioida rakentamisessa pienten asuntojen suuren tarpeen, ja yksiöt ovat myös asuntosijoittajalle se tuottoisin kohde. Kylpyhuoneiden ja käytävien tulee kuitenkin olla esteettömyyssäädösten mukaiset, joten pienissä asunnoissa on tärkeää huomioida, että huoneiston toimivuus säilyy tästä huolimatta, eikä nämä osat vie asunnosta kohtuuttomasti neliöitä. (Orava, Turunen 2016, 136.)

Yhtenä tärkeänä tekijänä tuottoisuuden kannalta on huomioitava taloyhtiön vastike. Alussa ei remontteja ole odotettavissa ja uudessa taloyhtiössä vastike saattaa olla alhainen. Tämä ei kuitenkaan takaa tulevaisuudessa, että vastike ei nousisi taloyhtiön kulujen noustessa. Ota tämä siis huomioon laskelmissasi ja laske mieluummin vastikkeen määrä vähän yläkanttiin, niin välttyt yllätyksiltä. (Orava, Turunen 2016, 136.)

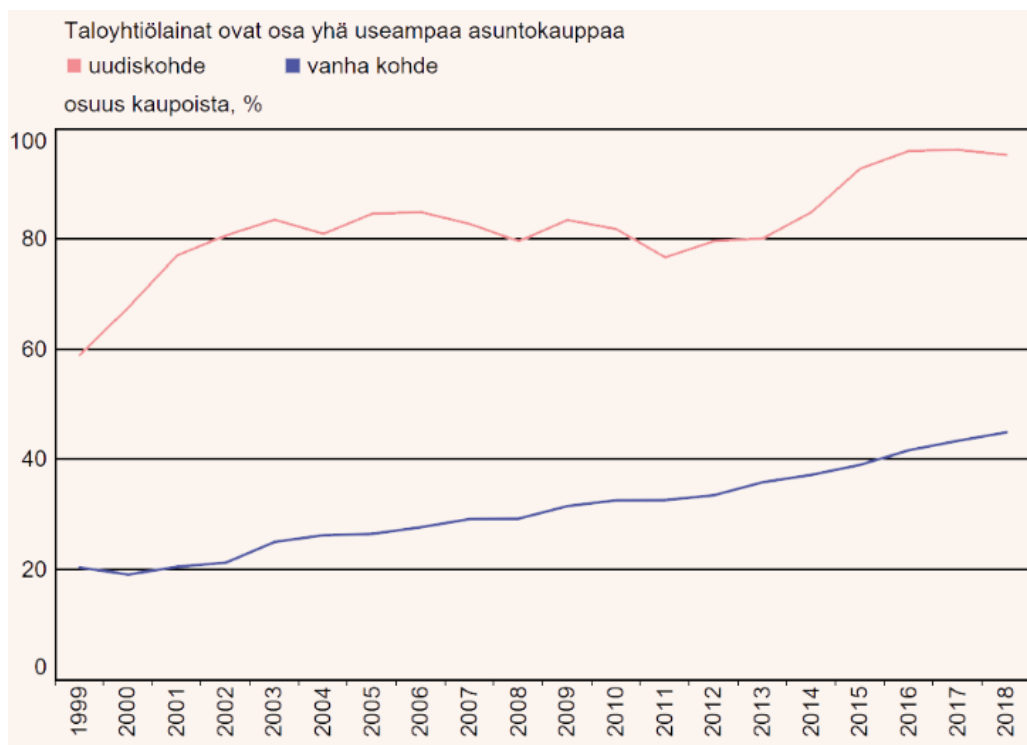
Vuokratontti on myös syytä huomioida päätöstä tehdessä. Monesti uudet kerrostalot rakennetaan vuokratontille ja siitä joutuu asunnonomistaja maksamaan tonttivuokraa. Tämä on tärkeää huomioida kuluissa. Vuokratontin hinta määräytyy huoneistokohtaisesti, eli voit myös ostaa osuutesi siitä, jolloin vuokraa ei enää tarvitse siltä osalta maksaa. Tästä kannattaa tehdä

laskelmat, että kumpi vaihtoehto on kannattavampi ennen ostopäätöksen tekoa. Tontin ostamalla voit saada sille hyvän tuoton. (Orava, Turunen 2016, 137.)

Uudiskohteissa sinun alkupääomasi tulee sijoittaa asuntoon jo sen rakennusvaiheessa, eli tämä tarkoittaa sitä, ettet tule saamaan sijoittamallesi rahalle alussa minkäänlaista tuottoa. Tämä aika vaihtelee runsaasti eri asuntojen välillä, joten siihen kannattaa kiinnittää erityistä huomiota. Jos olisit ostamassa vanhaa asuntoa, alkaisi vuokratulot rullaamaan heti, jos vuokralainen on valmiina. Nyt kuitenkin asunto maksetaan valmistumisen myötä erissä ja vuokraa tulet saamaan vasta sitten kuin asunto on valmis ja siihen on muuttanut vuokralainen. Nämä menetetyt kuukaudet on hyvä ottaa huomioon kannattavuutta laskettaessa. Menetetty tuottoaika voi olla jopa yli vuoden. (Orava, Turunen 2016, 137.)

6 Taloyhtiölainat

Useissa taloyhtiöissä on yhtiölainaa, joka on taloyhtiön osakkaiden vastuulla maksaa. Yhtiölainat saattavat hämärtää asunnon kokonaiskustannuksia. Taloyhtiöt voivat ottaa lainaa esimerkiksi taloyhtiön remontteja varten tai rakennusvaiheessa rakennusyhtiö voi ottaa lainaa taloyhtiölle. Kun olet ostamassa asuntoa, voi siihen olla merkitty erikseen asunnon myyntihinta sekä velaton hinta. Velattomalla hinnalla tarkoitetaan taloyhtiölainan osuutta sekä myyntihintaa yhteensä. Jos asunnossa ei ole yhtiölainaa, on myyntihinta ja velaton hinta sama. Taloyhtiölainaa maksetaan rahoitusvastikkeen muodossa joka kuukausi yhtiövastikkeen lisäksi. (Tuomikoski 2019.)



Kuvio 3: Taloyhtiölainallisten asuntokauppojen kaikista osakemuotoisista kaupoista vuosittain (mukana rivi-, pari- ja kerrostalot). Lähde: <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2019/uu-diskohteiden-kaupoissa-kaytetaan-yha-useammin-suuria-taloyhtiolainoja/>

Taloyhtiölainat ovat yleistyneet uusien ja vanhojen asuntojen kaupoissa. Vuonna 2018 uusien asuntojen asuntokaupoissa yhtiölainaa on melkein jo jokaisessa, kun taas vanhojen asuntojen kaupoissa niitä löytyy yli 40 prosentista. Vanhojen asuntojen taloyhtiölainojen osuus asuntokaupoissa on lähes tuplaantunut viimeisen 15 vuoden aikana, sillä niiden osuus oli vuonna 2003 reilu 20%. (Kuvio 3.)

Yhtiölainojen yleistymisen lisäksi myös yhtiölainojen määrät ovat suurempia. Vanhoissa taloyhtiöissä lainojen määrät eivät ole muuttuneet kovasti, mutta uusissa taloyhtiöissä lainojen määrät ovat nousseet vauhdilla. 2018 yhä useammat taloyhtiölainat ovat jo yli 70% asunnon velattomasta hinnasta, kun vuonna 2014 lainat olivat tasaisemmin jakautunut 50%-70% osuukille. Vanhoista taloyhtiöistä pieni määrä on myös noussut 60%-70% tasolle, kun vuonna 2014, näin korkeita määriä ei juurikaan ollut. (Tuomikoski 2019.)

Taloyhtiölainoissa on myös kaupungin välisiä eroja. Yleisimmin suuret taloyhtiölainat löytyvät Oulun, Tampereen sekä Turun uudiskohteista. Helsingissä luku on hieman pienempi, mutta tämä voi selittyä asuntojen korkeilla hinnoilla. Velkaosuudet eivät ole prosentteissa mitattuna yhtä suuria, mutta euromääräisesti ne voivat olla suurempia. (Tuomikoski 2019.)

Taloyhtiölainat ovat hyödyllisiä rakennusyhtiöille, sillä suuren taloyhtiölainan myötä, tarvitsee heidän sitouttaa vähemmän omaa pääomaansa. Myös taloyhtiölainan suuruuden myötä, pystyvät he myymään asuntoja pienemmällä myyntihinnalla, mikä taas tarkoittaa, että asiakkaat eivät tarvitse niin paljon omaa pääomaa asunnon ostamiseen ja tämä on yksi tärkeä syy miksi sijoittajat haluavat ostaa uudiskohteita. (Tuomikoski 2019.)

6.1 Riskit

Yhtiölainaan sisältyy riskejä niin kuin mihin tahansa muuhunkin lainaan. Yhtiölainassa on se eroavaisuus, että yhteisestä lainasta on vastuussa taloyhtiön osakkaat yhdessä. Tämä tarkoittaa sitä, että jos yksi osakas ei pysty maksamaan asuntoonsa kohdistunutta yhtiölainaa, voi taloyhtiö joutua tekemään toimia, joilla saadaan tämä yhtiölainanosuus maksetuksi. (Finanssivalvonta 2018.)

Jos yksi osakas on maksuvaikeuksissa eikä pysty lainaa maksamaan, voi taloyhtiö ottaa hänen asuntonsa hallintaan. Yhtiö voi laittaa asunnon vuokralle ja maksaa vuokratuloilla maksamattomia velkaosuuksia. Tämä voidaan tehdä yhtiökokouksen päätöksellä enintään 3 vuodeksi kerrallaan. Omistajuus asunnosta kuitenkin pysyy osakkaalla. Tämä tuo hieman turvaa muille osakkaille kyseisen tilanteen sattuessa. (Finanssivalvonta 2018.)

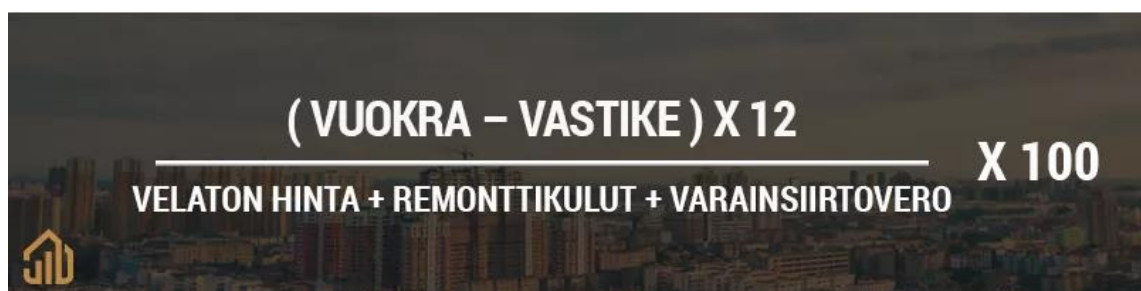
Yleensä lainat on myös sidottu markkinakorkoon tai pankin prime-korkoon. Tällöin korkojen noustessa osakkaiden lainakustannukset nousevat myös. Asunnon omistajilla on yleensä myös pankista henkilökohtaista lainaa vielä lisäksi, joten korkojen nousu tulee ottaa huomioon ennen asunnon ostoa ja varmistua, että oma talous kestää korkojen nousun. (Finanssivalvonta 2018.)

7 Vertailu

Vertailen uudiskohteen ja vanhan kerrostalo asunnon eroavaisuuksia sijoittajan näkökulmasta käytännön esimerkeillä. Valitsin Oikotie.fi -sivustolta kaksi uudiskohdetta ja kaksi vanhaa myynnissä olevaa asuntoa ja vertailen niiden kustannuksia ja tuottoja. Tässä vertailussa tulen myös havainnollistamaan miten vuokratuotto lasketaan ja mitä kaikkea muuta asunnon valinnassa tarvitsee ottaa huomioon. Asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja yritän löytää mahdollisimman tasavertaisia kohteita sijainnin kannalta, jotta tulokset olisivat mahdollisimman selkeät ja todenmukaiset.

7.1 Vuokratuoton laskeminen

Asuntosijoittajilla on erilaisia tapoja laskea tuottoja, mutta vuokratuottoon on olemassa selkeä kaava, jolla se tulisi laskea (kuvio 4). Tätä kaavaa noudattaen lasket vuokratuoton realistisesti huomioiden remonttikulut sekä varainsiirtoveron. Näitä ei kannata unohtaa huomioida, sillä ne voivat vaikuttaa suuresti asunnon kannattavuuteen. Tuottoja laskiessa ei tule huijata itseään paremmalta kuulostavan sijoituksen toivossa vaan mieluummin tulisi olla varovainen laskujen kanssa. (Orava, Turunen 2016, 71-72.)



$$\frac{(\text{VUOKRA} - \text{VASTIKE}) \times 12}{\text{VELATON HINTA} + \text{REMONTTIKULUT} + \text{VARAINSIIRTOVERO}} \times 100$$

Kuvio 4: Vuokratuoton laskentakaava. Lähde: <https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matiikkaa-vuokratuotto/>

Tämän lisäksi on hyvä olla tietoinen, että joissain taloyhtiön remonteissa voi tulla tyhjiä vuokrattomia kuukausia. Tällöinen remontti on esim. linjasaneeraus. Remontteihin löytyy hyviä laskuarvioita myös netistä, joilla voit arvioida tulevien remonttien kustannuksia jo etukäteen. Esim. Ikkunoiden uusimiseen on hyvä laskea 60-120 euroa/m². Remonttia ei tarvitse uusia noin 30-50 vuoteen. (Väänänen 2017.)

Varainsiirtovero on myös hyvä huomioida jo tuottavuuden laskuvaiheessa. Se on kaksi prosenttia kerros- ja rivitalo-osakkeissa. Sen voi myös laskea suoraan vuokratuottoprosentista vähentämällä siitä 0,1%. (Orava, Turunen 2016, 72.)

Hoitovastike on myös huomioitava tuottoa laskiessa. Se vaihtelevat paljon ja vaikuttavat suoraanasi tuoton määrään. Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut neliömetriä kohden vuonna 2018 oli 4,32 euroa. Se nousi aiempaan vuoteen verrattuna 6,7% (Tilastokeskus 2018). Taloyhtiöillä voi olla myös tuloja, joilla hoitokuluja pystytään pienentämään. Tuloja voidaan saada mm. vuokratuloista, jos taloyhtiö omistaa asuntoja tai liiketilojen vuokratuloista, jos taloyhtiössä on alakerrassa liikehuoneistoja. Jos hoitokulut ovat todella alhaiset, kannattaa kuitenkin selvittää mistä se johtuu. Jos hoitovastikkeessa on valtavasti nostopaineita ja se tuleekin nousemaan huomattavasti, tulee tähän olla varautunut jo laskelmissa. (Orava, Turunen 2016, 72.)

7.2 Kohteiden valinta & vertailu

Valitsin verrattavat kohteet sijainniltaan lähekkäin. Kohteet ovat myös lähes saman hintaisia sekä kokoisia. Valitsin tähän uudiskohteen ja vanhan asunnon, joka ei ole suuren pintaremontin tarpeessa. Ensimmäiset kohteet sijaitsevat molemmat Olarissa Espoossa. Asuntojen hintaluokka on 146000 - 147000 euroa. Kyseessä on n. 30 neliöiset yksiöt. Nämä kohteet eivät ole valittu sijoittamisen kannattavuuden perusteella vaan esimerkiksi havainnollistamaan uudiskohteen ja vanhan asunnon eroja sijoittajan näkökulmasta asuntojen tuottavuutta verraten.

Uudiskohteessa on yhtiölainaa 70% ja myyntihinta on 30% asunnon velattomasta hinnasta, kun taas vanhassa kohteessa myyntihinta velattomasta hinnasta on 84% ja yhtiölainan osuudeksi silloin jää 16%. Molemmissa kohteissa on siis yhtiölainaa jäljellä, mutta uudiskohteessa sitä on huomattavasti enemmän. Tässä on myös hyvä huomioida tonttien omistus. Uudiskohteessa tontti on vuokratontti, kun taas vanhemmassa asunnossa tontti on oma. Vuokratontin maksu sisältyy hoitovastikkeeseen.

VERTAILU 1	YLISMÄENTIE 12 (UUDIS-KOHDE)	PÄIVÄNKAJONTIE 8 (VANHA)
VUOKRA-ARVIO	750€	730€
ASUINPINTA-ALA	28,5 m ²	30 m ²
RAKENNUSVUOSI	2021 (arvio)	1970
HUONEISTO	1 h, kt, lasitettu parveke	1 h, kk, lasitettu parveke (yj:n mukaan 1 h+kk)
HOITOVASTIKE (YHTIÖVASTIKE YHTEENSÄ)	196,08€ sis. tonttivuokran (289,90€)	114€ (204€)
VELATON HINTA (NELIÖHINTA)	146 062,50€ (5 125 €/m ²)	147 000€ (4 900 €/m ²)
MYNTIHINTA	43 818,75 €	123 693,86 €
REMONTTIKUSTANNUKSET	0 €	lkkunoiden uusiminen 2023 (100€/m ² = 3000€) + Muuta pienempää remonttia (100€/m ² = 3000€)

VARAINSIIRTOVERO	2%	2%
VUOKRATUOTTO	3,7%	4,04%

Taulukko 1: Uuden- ja vanhan asunto-osakkeen vertailu.

Tästä taulukosta voimme huomata erot uuden ja vanhan Olarissa sijaitsevan kerrostaloyksión välillä. Suurimmat erot tulevat myyntihinnasta sekä remonttikustannuksista. Uudessa kohteessa ei tietenkään tarvita tehdä remontteja lähiaikoina sen valmistuttua, kun taas vanhassa asunnossa on tulossa ikkunoiden uusiminen sekä muita pienempiä remontteja lähivuosina. Tarkemmat kustannusarviot ja laskelmat lähitulevaisuuden remonteista vois pyytää taloyhtiöltä. Tähän olen kuitenkin arvioinut kustannukset, joita vanhassa asunnossa näihin remontteihin olisi hyvä varata.

Myyntihinnassa on suuri ero vanhan ja uuden asunnon välillä. Tämän vuoksi uuteen asuntoon tarvitaan selkeästi vähemmän pääomaa sijoittajalta. Kun haetaan pankilta lainaa kyseisiin asuntoihin, omarahoituksen ollessa 25% tulee sinulla olla säästöjä uudessa asunnossa 10 955€, kun taas vanhaan asuntoon tarvitsisit 30 923€. Uuteen asuntoon riittää siis noin kolmannes omaa sijoitettavaa pääomaa. Vuokratuotto näissä molemmissa kohteissa on lähes sama, eron ollessa 0,8%. Vuokra-arvion tein itse vertailemalla vuokralla olevia saman alueen yksioitä.

<i>VERTAILU 2</i>	KAUPPALANTIE 27-29 A 3, HAAGA, HELSINKI	HAAGAN PAPPILANTIE 7 B, ETELÄ-HAAGA, HELSINKI
VUOKRA-ARVIO	830 €	780 €
ASUINPINTA-ALA	26,5 m ²	28 m ²
RAKENNUSVUOSI	2021 (arvioitu)	1959
HUONEISTO	1h+kt + lasitettu terassi	1h, kk, kph, vh, lasitettu parveke
HOITOVASTIKE (YHTIÖVASTIKE YHTEENSÄ)	111,30 € (391,97€ sis. Vuokratontin vastikkeen)	140 € (140€)
VELATON HINTA (NELIÖHINTA)	207 300 € (7 822,64 €/m ²)	205 000 € (7 321,43 €/m ²)

MYYNTIHINTA	82 920 €	205 000 €
REMONTTIKUSTANNUKSET	0€ lähitulevaisuudessa	0€ lähitulevaisuudessa
VARAINSIIRTOVERO	2%	2%
VUOKRATUOTTO	2,49%	3,67%

Taulukko 2: Uuden- ja vanhan asunto-osakkeen vertailu 2.

Toisessa vertailussa valitsin kohteet Helsingistä Etelä-Haagan alueelta. Molemmat yksiöt ovat Huopalahden juna-aseman välittömässä läheisyydessä noin 100 metrin päässä. Toinen asunto on uudiskohde ja toinen rakennettu 50-luvun lopulla. Uudiskohteen on tarkoitus valmistua keuhällä 2021. Vanhempi rakennus on putkiremontoitu vuonna 2012 eli hiljattain ja siihen on tehty myös vesikaton saneeraus 2013. Kylpyhuone on uusittu putkiremontin yhteydessä ja muutenkin asunto näytti siltä, ettei pintaremontille ole tarvetta. Myöskään taloyhtiössä ei ollut suuria remontteja tiedossa lähivuosille, joten remontointiin ei ole tiedossa olevia kuluja.

Kyseiset kohteet eivät olleet kovin tuottavia vuokratuoton kannalta, sillä asuntojen hinnat ovat melkoisen korkeat. Kuitenkin vanhassa asunnossa oli parempi vuokratuotto. Asunnoissa on kuitenkin hyviä ominaisuuksia hyvälle sijoituskohteelle, sillä ne ovat pieniä yksiöitä, alimmista kerroksista ja hyvien kulkuyhteyksien päästä. Alueelle on myös tulossa Raidejokeri, joka vielä parantaa tulevaisuudessa kulkuyhteyksiä ja mahdollisesti nostaisi asuntojen arvoa.

Kuitenkin tässä tilanteessa asuntojen hinnat verrattuna vuokran määrään, ovat liian korkeat, jolloin vuokratuotto jää molemmissa pieneksi. Jos kuitenkin tarkoitus on sijoittaa arvonnousun kannalta hyviin kohteisiin, voi näitä mahdollisesti harkita. Vanhemmassa asunnossa vuokratuottoa voi pitää kohtuullisena, jos asunnolle on odotettavissa arvonnousua ja jos asunnon saisi vuokrattua vielä hieman korkeammalla hinnalla, kun olen sille itse arvioinut.

Uudiskohteessa on hyvä huomioida tontti, joka tuo lisäkustannuksia. Tontin lyhennyksen olen laskenut yhtiövastikkeeseen mukaan ja erikseen se on 88,51€/kk. Tässä kohteessa kuitenkin tontti on mahdollista lunastaa itselle ja sen hinta on 22 978,78€. Uudiskohteessa on myös huomattavasti yhtiölainaa jäljellä. Myyntihinta on 40% velattomasta hinnasta. Vanhassa kohteessa velkaa ei ollut ollenkaan, joten myyntihinta on sama kuin velaton hinta. Uudiskohteessa on myös hyvä huomioida, että yhtiölainalle on alussa 3 vuoden lyhennysvapaa, eli lainaa ei tarvitse alkaa maksamaan heti asunnon ostosta. Alussa riittää korkojen lyhentäminen. Vesimaksua ei ole tässä laskelmassa huomioitu ja se on uudiskohteessa 20€ ja vanhassa asunnossa 15€.

8 Haastattelut

Tutkimusmenetelmänä käytän laadullista tutkimusta eli kvalitatiivista tutkimusta. Laadullisen tutkimuksen suoritan haastatteluna. Haastattelen sijoitusasiantuntijaa, ja haluan häneltä selvittää muutamia yleisiä asioita asuntosijoittamiseen liittyen sekä uudiskohteisiin sijoittamiseen liittyviä asioita. Tämän lisäksi aion haastatella myös aloittelevaa asuntosijoittajaa, ja selvittää hänen kauttaan muun muassa mitä haasteita asuntosijoittamisen alussa oli ja miten hän valitsi ostettavat kohteensa.

Haastatteleamalla asiantuntijaa sekä aloittelijaa, saadaan laajempi kuva asuntosijoittamisesta ja näkemykset useammasta kuin yhdestä näkökulmasta. Asiantuntijan haastattelu tuo viimeisintä ajankohtaista tietoa ja konkarin näkökulmaa, kun taas aloittelijan haastattelussa pyrin tuomaan esiin samaistuttavia ajatuksia ja mielteitä mitä muilla aloittelevilla asuntosijoittajilla tai asuntosijoittamista harkitsevilla on. Aloittamisen kynnyksen pienentäminen asuntosijoittamista harkitseville on tärkeää.

Sakarin kanssa käytävä haastattelu tapahtuu puolistrukturoituna, eli minulla on kysymyksiä valmiina, mutta käytävä haastattelu muistuttaa kuitenkin keskustelua. Asiantuntijahaastattelussa minulla oli valmiit kysymykset, joihin Pekka Väänänen vastasi.

8.1 Haastattelu Sakari Hellman

Aloitteleva asuntosijoittaja on Sakari Hellman, joka aloitti sijoittamisen muutama vuosi sitten. Hän opiskeli kauppätieteiden maisteriksi Tukholman yliopistossa. Sakari omistaa tällä hetkellä kaksi kerrostaloyksiyötä Helsingistä, mutta asuu itse ulkomailla. Toinen asunto sijaitsee Helsingin Kalliossa, kun toinen taas sijaitsee Helsingin Punavuorella. Sakaria haastattelin puhelimitse ja keräsin muistiinpanoja, jonka pohjalta kirjoitin haastattelun. Mielestäni Sakari on hyvä esimerkki henkilöstä, joka on siinä tilanteessa elämässään, että rahaa alkaa kertyä, ja vastuullisesti ne tulisi johonkin sijoittaa ja silloin hän päätti aloittaa asuntosijoittamisen. (Hellman 2020.)

Sakarilla asuntosijoittamisen idea syntyi, kun hän oli saanut kerrytettyä sopivan summan käteistä, joka piti sitten sijoittaa. Hän oli vielä opiskelija ja juuri ollut kesätyössä. Näiden tulojen perusteella hän sai ensimmäisen asuntolainansa kolmannesta pankista, josta kävi kysymässä. Aloittamista ei ollut mietitty sen kauempaa vaan päätös oli nopea. (Hellman 2020.)

Kun kysyin Sakarilta, oliko hän lukenut asuntosijoittamisesta tai oliko hänellä ystäviä, jotka olivat sijoittajia, niin vastaus oli hieman yllättävä. Hän ei ollut lukenut aiheesta, eikä opiskellut sitä sen kummemmin vaan seurasi intuitiotansa ja eteni enemmänkin fiilispohjalla. Hän kuitenkin luki netistä satunnaisia tietoja, kuten esimerkiksi paljonko putkiremontti maksaa. Hän hyvin pitkälti teki kaiken itse. Sakari on opiskellut rahoitusalaan sekä kauppatieteitä, joten hänellä oli siitä hieman apua. (Hellman 2020.)

Sakari osti ensimmäisen asunnon Helsingin Kallioista vuonna 2016. Hän halusi ostaa asunnon Helsingistä, sillä tuntee kaupungin hyvin ja sieltä saa varmasti vuokralaisen asunnolleen. Hänellä onkin ollut asunnossa jo kolme eri vuokralaista, ja asunnon on aina saanut vuokrattua nopeasti Facebookin tai Oikotien kautta. Hän teki myös remonttia asunnossa, jonka jälkeen hän pystyi nostamaan vuokraa asunnossa, ja nyt se tuottaa paremmin. (Hellman 2020.)

Toisen asunnon hän osti Punavuoresta vuonna 2018. Sinä hetkenä Sakari asui ja työskenteli Lontoossa. Hän on asunut ulkomailla koko asuntosijoittamisajan ja kertookin, että se on ollut yllättävän helppoa. Siinä tarvitsee vain luotettavan henkilön Suomesta, joka auttaisi asunnon kanssa. Hänen äitinsä kävi katsomassa asuntoa Sakarin puolesta ja allekirjoitti kauppakirjat sekä esitteli asuntoa vuokraehdokkaille. Sakari ei itse nähnyt asuntoa ennen ostoa. (Hellman 2020.)

Sakari molemmat sijoitusasunnot ovat suosituilta hyviltä alueilta olevia pieniä yksiöitä. Hänen vuokratuotto prosenttinsa asunnoissa on 5-6%. Hän on siihen tyytyväinen, sillä Helsingistä on vaikea saada hyvä tuottoista asuntoa, kun asuntojen hinnat ovat niin korkealla. Hän ei halua jatkossakaan ostaa asuntoja Suomesta muualta kuin Helsingistä tai PK-seudulta. Hän on pitkäaikaissijoittaja, eikä hänellä ole suunnitelmissa asuntoja myydä. (Hellman 2020.)

Asuntosijoittaminen kiinnosti, sillä Sakari uskoi pystyvänsä vaikuttamaan sijoituksiinsa ja se tuntui varmalta ratkaisulta sijoittaa. Hänellä kertyy työstä sopivasti rahaa, jotka voi sijoittaa ja ostaakin aina uuden asunnon, kun omarahoitusosuutta on kertynyt tarpeeksi. Oppia on tullut nopeasti, kun on ryhtynyt tuumasta toimeen. (Hellman 2020.)

Sakaria jopa hieman yllätti asuntosijoittamisen helppous. Verotukseen ja muuhun liittyvät asiat olivat selkeitä ja ehkä suurimmat haasteet ovat tulleet pankin kanssa asioidessa. Alussa hän oli opiskelija ja töissä vain kesän ajan, joten rahoitusta oli vaikeaa saada, sillä vakituinen työ on yleensä edellytyksenä pankeissa. Kuitenkin kolmannella yrityksellä hän sai lainaa pankilta. Nykyäänkin täytyy laskeskella kuinka paljon hänellä on mahdollisuuksia ottaa lainaa ja kuinka paljon omarahoitusta hän tarvitsee ja mistä hän saa vakuudet. Nyt hänen ensimmäisessä asunnossansa alkaa olla vapaata vakuusarvoa uuden asunnon ostoa varten, joten hänellä on omasta mielestä hyvä tilanne sen osalta. (Hellman 2020.)

Tulevaisuuden näkymät asuntosijoittamisen kannalta on Sakarille selvät. Hän aikoo ostaa uusia asuntoja sitä mukaa kun pankki lainoja myöntää ja hänellä kertyy omarahoitusta työn puolesta. Hän on myös käyttänyt pankin lyhennysvapaita kuukausia kerryttääkseen rahaa uutta asuntoa varten. Nyt onkin suunnitelmissa kolmannen sijoitusasunnon osto Suomesta ensi vuoden aikana, sekä hän suunnittelee ostavansa itselleen asunnon Tukholmasta, jossa tällä hetkellä työskentelee. Hän jatkaa sijoittamista Helsinkiin, sillä väestönkasvu on suurta ja se tuo lisää kysyntää alueelle. (Hellman 2020.)

8.2 Asiantuntijahaastattelu Pekka Väänänen

Asiantuntijahaastattelussa haastattelin Pekka Väänästä, joka on perustanut asuntosalkunrakentaja.fi -sivuston. Sieltä löytyy paljon oleellista tietoa asuntosijoittamisesta ja siihen liittyvistä asioista. Haluan selvittää hänen taustaansa sekä kysyä asiantuntijan näkemystä uudiskohteisiin sijoittamisesta. Haastattelu toteutetaan tämänhetkisten koronavirustilanteen vuoksi sähköpostin välityksellä. (Väänänen 2020.)

Pekka sopi täydellisesti haastateltavaksi tästä aiheesta, sillä hänellä on paljon kokemusta ja tekee asuntosijoittamista yrityksensä kautta täysipäiväisesti sekä sijoittaa myös henkilökohdaisesti asuntoihin. Häneltä löytyy ajankohtaista tietoa ja ehkä myös jotain vinkkejä, joita ei kirjoja lukemalla pelkästään opi. Häneltä saa uutta oppia ja nuorekasta näkemystä asuntosijoittamiseen. Hänestä huokuu innostus alaa kohtaan ja hän haluaa auttaa aloittavia sijoittajia tekemään oikeita päätöksiä ja hänen yrityksensä kautta hän myy asuntoja asuntosijoittajille. (Väänänen 2020.)

Pekka on 33-vuotias kolmen lapsen isä, ja hänelle lähellä sydäntä on yrittäminen, sijoittaminen ja urheilu. Hän aloitti sijoittamisen vuonna 2010 sijoittamalla osakkeisiin. Osakesijoittaminen sujui vaihtelevalla menestyksellä. Kaksi vuotta myöhemmin hän innostui asuntosijoittamisesta luettuaan Robert Kiyosakin kirjan aiheeseen liittyen. Pekka päätti ostaa ensimmäisen sijoitusasunnon sisarusten kanssa yhdessä, sen jälkeen se oli menoa. Hän rakastaa asuntosijoittamisessa sitä, kuinka paljon voit itse vaikuttaa sijoituksesi tuottoon ja tämä olikin syy miksi Pekka lähti mukaan asuntosijoittamiseen. (Väänänen 2020.)

Vuonna 2014 he perustivat perheyrityksen asuntosijoitustoimintaa varten ja siinä on riittänyt täysipäiväisesti Pekalle töitä vuodesta 2016 saakka. Yrityksen kautta he ostavat pääasiassa kokonaisia kerrostaloja, joita myyvät sitten eteenpäin muille asuntosijoittajille. Tässä kohtaa heidän nettisivunsa Asuntosalkunrakentaja.fi tulee esiin, sillä sitä kautta he ovat luoneet sisäpiiriverkoston. Verkoston kautta muut piensijoittajat pystyvät ostamaan heiltä sijoitusasuntoja. Yrityksellä on myös oma pitosalkku, johon kuuluu muutamia kymmeniä asuntoja tällä hetkellä. Asuntojen määrää kuitenkin kasvatetaan tasaiseen tahtiin. (Väänänen 2020.)

Pekka kokee, että asuntosijoittamisen ennakoluulot ovat vähentyneet huomattavasti, sillä niin paljon hyvää tietoa on tarjolla helposti aiheeseen liittyen ja asuntosijoittamisen suosio on myös kasvanut viime aikoina paljon. Hän huomauttaakin, että suurimmat ennakoluulot tulevat ihmisiltä, jotka eivät ole aiheeseen tutustuneet. Kuitenkin joitain ennakoluuloja hänkin on työssään huomannut. Suurimpina ennakoluuloina hän pitää ihmisten epäuskoa hyviin tuottoihin sekä alle markkinahinnan myynnissä oleviin kohteisiin. Nämä saattavat monen mielestä kuulostaa liian hyviltä ollakseen totta, mutta sijoitusasuntoja pystyy ostamaan alle markkinahinnan ja jopa yli 20% tuottoihin voidaan päästä. (Väänänen 2020.)

Parasta ajankohtaa aloittaa sijoittaminen on Pekan mielestä vaikea sanoa, sillä se on todella yksilöllistä. Ehkä paras mittari siihen on se, kun itsestä siltä tuntuu, nii on hyvä aika alkaa asuntosijoittajaksi. Hän kuitenkin mainitsee, että jos hän voisi mennä ajassa taaksepäin ja tehdä nyt jotain toisin, hän aloittaisi sijoittamisen aikaisemmin. Sijoittamisessa aika on tärkeä elementti ja se palkitsee pitkäaikaista sijoittajaa. Eli aloita niin varhaisessa vaiheessa kuin mahdollista, mutta muista lukea ensin aiheesta tarpeeksi ja varmista, että taloudellinen tilanteesi sen kestää. (Väänänen 2020.)

Uudiskohteisiin sijoittamisessa on Pekan mielestä hyviä ja huonoja puolia. Hän nostaa esille paljon samoja asioita mitä tässä opinnäytetyössäkin on käsitelty. Hänen yhteenvetonsa hyviä puolia uudiskohteissa ovat huolettomuus sekä matalampi riski. Huonona puolena hän näkisi huonommat tuotto-odotukset. (Väänänen 2020.)

Uudiskohteissa huolettomuus tulee esille remonttien vähyytenä. Remonttia ei tarvitse tehdä pitkään aikaan ja suuret taloyhtiöremontitkin ovat vasta pitkällä tulevaisuudessa. Tämän lisäksi hän ottaa huomioon uusien asuntojen vuokralaiset. Vuokralaiset ovat yleensä uudiskoh-teissa ”laadukkaampia” kuin huonommissa kohteissa, joissa sijainti ja kunto ei välttämättä ole niin hyvä. Uudiskohteet myös rakennetaan yleensä hyvälle sijainnille ja niiden profiili on usein hyvä. Nämä seikat pienentävät selkeästi sijoituksen riskiä, mikä tuo esiin hänen toisen hyvän puolen uudiskohteissa. (Väänänen 2020.)

Huolettomuuden ja matalamman riskin lisäksi on tietysti hyöty yhtiölainasta. Hänen mielestään suurin hyöty yhtiölainasta on yhtiölainan lyhennyserän eli rahoitusvastikkeen verovähennysoikeus. Tämän saa silloin kun rahoitusvastike tuloutetaan taloyhtiön kirjanpidossa, eli lähes poikkeuksetta. Kun tämän hyödyntää, on vuokratuloista maksettavat verot pienemmät kuin vanhemmissa kohteissa, joissa taloyhtiölainaa ei ole olemassa. Taloyhtiölaina tuo myös helppoutta, sillä se on jo valmiina eikä sitä tarvitse erikseen pankilta hakea. Tämän vuoksi säästät aikaa, ja vältyt myös pankin palkkioilta. Joillekin on mieluisia myös alussa olevat yhtiölainan lyhennysvapaat, mutta tällöin veroja tulee maksettua enemmän lyhennysvapaiden aikana. (Väänänen 2020.)

Huonojakin puolia uudiskohteista löytyy. Pekka on nostanut niistä muutaman esille. Hänen mielestensä suurimpana näkyy matalammat tuotot. Oletettavasti uudet asunnot ovat korkeampi hintaisia ja tämän vuoksi tuottokin on yleensä matalampi. Et myöskään pysty nostamaan asunnon arvoa nopeasti remontoimalla sitä. Kolmanneksi huonoksi puoleksi hän nostaa sijoituksen alussa ajan, jolloin tuottoa ei ole. Osan asunnon hinnasta joudut maksamaan jo ennen kuin asunto on valmis ja tämän vuoksi siitä ei vielä saa vuokratuottoa. Tämä ei kuitenkaan pitkällä aikavälillä tarkasteltuna ole kovin suuri asia. (Väänänen 2020.)

Kysyessäni Pekalta tuovatko uudiskohteet asuntosijoittajille uusia mahdollisuuksia on hänen vastauksensa mielenkiintoinen. Hän kertoo nykyverotuksessa olevan porkkanan, jolla voi saada tuplaverohyödyn uudiskohteissa, kun taas tämä ei ole mahdollista käytetyissä kohteissa. Jos ostat uudiskohteen ja asut itse siinä ensin kaksi vuotta, voit tämän jälkeen myydä asunnon ilman luovutusvoittoveroa, sekä voit vähentää rahoitusvastikkeet vuokratuloista. Tätä on monet hänen tuntemansa henkilöt hyödyntäneet. (Väänänen 2020.)

Ammattilaiselta tulee kysyä aina neuvoja aloittelijoille ja niin minäkin tein viimeisenä kysymyksenä. Varsinkin kun asuntosijoittaminen on hyvin pitkälti muilta oppimista ja itseopiskelua, on tiedon ja vinkkien jakaminen tärkeää. Ensimmäiseksi Pekka mainitsee, että asuntosijoittaminen ei sovi kaikille, mutta jos se sinusta tuntuu mukavalta niin kannattaa aiheeseen tutustua. Tässä sijoittamisen muodossa on paljon erilaisia mahdollisuuksia ja tapoja sitä tehdä, sekä useita eri tasoja. Pekka muistuttaa, että hekin aloittivat yhdestä sijoitusasunnosta ja nyt ostavat kokonaisia kerrostaloja. (Väänänen 2020.)

Tärkeintä asuntosijoittamisen alussa oleville tai sitä harkitseville on opiskella aihetta mahdollisimman paljon. Pekka suosittelee lukemaan muutaman asuntosijoituskirjan sekä blogeja aiheeseen liittyen. Jos lukemisen sijaan tykkää kuuntelemisesta, niin aiheesta löytyy myös podcasteja, joita kannattaa kuunnella. Opiskelun lisäksi on tärkeää yrittää verkostoitua muiden asuntosijoittajien kanssa. Kokeneemmilta asuntosijoittajilta voit saada todella arvokasta oppia, tämä auttoi Pekkaa myös alkuvaiheessa. Tärkeää kaiken opiskelun ja verkostoitumisen lisäksi on itse tekeminen. Hän painottaa, että kukaan ei tule tuomaan hyviä diilejä sinulle vaan ne täytyy itse kovalla työllä etsiä ja hakea. Menestyvimmat asuntosijoittajat, joita Pekka tuntee ovat todella aktiivisia tarttumaan toimiin. (Väänänen 2020.)

Tämän lisäksi kannattaa olla tarkkana riskien suhteen. Tämänhetkinen koronavirus muistuttaa meitä, että mitä vain voi maailmalla tapahtua, ja jos riskeihin ei ole varautunut, voi se tulla todella kalliiksi. Rahoitukseen kannattaa kiinnittää huomiota, sillä se voi itsessään jo pilata muutan hyvin menevän tilanteen. Alun jälkeen, kun asuntojen määrä kasvaa, velkavipu kasvaa ja se kestää pienet ja suuretkin heilahtelut. (Väänänen 2020.)

9 Päätelmät

Uudiskohteet sijoituskohteena kuulostaa mielenkiintoiselta. Se tuo erilaisen mahdollisuuden asuntosijoittamiseen. Uskon sen olevan hyvä sijoituskohde sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa rahansa asuntoihin, mutta haluavat päästä hieman helpommalla. Remontteja ei ole tiedossa lähiaikoina, joten niistä ei tarvitse huolehtia. Sinulla ei tarvitse olla yhtä paljon omara hoitusta, sillä todennäköisesti suurin osa asunnon hinnasta on yhtiölainaa, joten pankilta haettava lainamäärä on pienempi. Kustannukset ovat myös pienemmät ensimmäisten vuosien aikana, sillä yleensä yhtiölainaa voi alkaa lyhentää vasta parin vuoden omistamisen jälkeen. Sinun tarvitsee siis vain maksaa taloyhtiölainasta korko-osuus. Tämä nostaa sinun kassavirtaasi.

Kuten Pekka sanoi, voivat vuokralaiset olla ”laadukkaampia” uudiskohteissa, joten se tuo turvaa sijoitukselle ja madaltaa riskiä. Uudiskohteissa myös sijainti ja kulkuyhteydet ovat yleensä hyviä. Riskit ovat siis matalammat, mutta kuten yleensäkin sijoittamisessa, riskin ollessa alhaisempi, myös tuoton odotetaan olevan alhaisempi. Se pätee myös tässä asiassa. Tietysti poikkeuksia on aina.

Myös taloyhtiöihin liittyviä riskejä on. Kun uudiskohteissa yhtiölainan osuus on suuri ja laina on käytännössä yhteinen, tulee siinä riski muiden maksukyvyistä. Tähän ei kuitenkaan voi itse vaikuttaa, mutta riskeihin on aina hyvä varautua ja tehdä laskemat niiden mukaan ja olla varma omasta taloudellisesta tilanteesta.

Haastatteluissa tuli hyvin esille ammattilaisen ja aloittelijan ajatusmaailmaa asuntosijoittamiseen liittyen. Pekka kertoi paljon hyviä näkökulmia uudiskohteisiin liittyen ja vinkkejä mitä voi niiden kanssa hyödyntää. Hän antoi myös neuvonsa uusille asuntosijoittajille. Näissä kahdessa haastattelussa tuli ilmi myös miten erilaista asuntosijoittaminen voi olla. Toinen tekee sitä työkseen yrittäjänä ja toinen oman työn ohessa sijoitustoimintana. Sakari toi hyvin esille myös, miten asuntosijoittamista voi tehdä myös ulkomailta käsin. Se tuo omat haasteensa, mutta joissain tapauksissa se voi olla hyvä ratkaisu ja Sakarin mielestä se oli helpompaa kuin oli itse kuvitellut.

Asuntosijoittamiseen löytyy paljon tietoa ympäri internetiä muun muassa podcastien, blogien ja artikkeleiden muodossa. Tämän lisäksi kirjallisuutta löytyy hyvin, ja niitä päivitetään ajankohtaisemmaksi hyvin väliajoin. Esimerkiksi tässä työssä käytin paljon viitteitä Oravan ja Turusen kirjoittamasta Osta, Vuokraa, Vaurastu -kirjasta, jota suosittelen asuntosijoittamisesta kiinnostuneelle. Siitä löytyy kattavasti aiheeseen liittyvää sisältöä ja sen lukemalla, on jo selvästi paremmassa asemassa asuntosijoittamiseen, kuin ennen kirjan lukemista.

Yksi tavoitteistani oli saada itselleni tietoutta asiaan liittyen ja tämän opinnäytetyön aikana olen lukenut, tutkinut ja oppinut paljon asuntosijoittamisesta ja uskon, että sen myötä

minulla on tulevaisuudessa hyvä mahdollisuus aloittaa itse asuntosijoittaminen niin halutesani. Haastattelujen myötä olen myös saanut hieman kontakteja asuntosijoittamisen maailmasta ja voin oppia heiltä lisää käytännön asioita.

Lähteet

Painetut

Orava, J. & Turunen, O. 2016. Osta, vuokraa, vaurastu. 5. painos. Liettua. BALTO print. Talentum Media Oy.

Sähköiset

Erkkilä, J. 2019. Salkunrakentaja.fi. Asuntomarkkinat. Viitattu 5.3.2020.

<https://www.salkunrakentaja.fi/2019/12/suomi-kaudet-asuntomarkkinat/>

EURIBOR-korko. 2020. Suomen Pankki. Viitattu 21.2.2020.

<https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>

Finanssivalvonta. 2018. Finanssivalvonta.fi. Taloyhtiölainojen riskit. Viitattu 19.3.2020.

<https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/taloyhtiölainojen-riskit/>

Hänninen, H. 2017. Sijoitusovi.com. Strategiana uudiskohteet - Plussat ja miinukset. Viitattu 28.2.2020

<https://sijoitusovi.com/strategiana-uudiskohteet/>

Kerkkonen, A. 2019. Sijoitusasunnot.com. Asuntosijoittamisen riskit. Viitattu 27.2.2020.

<https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen-riskit/>

Keskinen, P., Karikallio, H. & Kiviholma, S. 2020. PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat. Viitattu 5.3.2020.

<https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>

Neuvonen, H. 2019. Sijoitusasunnot.com. Asuntosijoittaminen. Viitattu 21.2.2020.

<https://sijoitusasunnot.com/asuntosijoittaminen/>

Saarinen, S. Peab. Asuntosijoittaminen. Viitattu 27.2.2020.

<https://peabkoti.fi/asuntosijoittaminen/>

Suomen virallinen tilasto (SVT): Asunto-osaakeyhtiöiden talous (verkkojulkaisu). 2018. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 13.3.2020.

https://www.stat.fi/til/asyta/2018/asyta_2018_2019-06-13_tie_001_fi.html

Simola, U. 2017. Taloustaito.fi. Rakennuttajan riski. Viitattu 3.5.2020.

<https://www.taloustaito.fi/koti/uudisasunnon-ostaja-tarkista-turvasi/#2d753176>

Syke. 2019. Suomen Ympäristökeskus. Viitattu 28.2.2020

<https://www.syke.fi/kaupungistuminen>

Tuomikoski, K. 2019. Eurojatalous.fi. Taloyhtiölainat. Viitattu 19.3.2020.

<https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2019/uudiskohteiden-kaupoissa-kaytetaan-yha-useamin-suuria-taloyhtiolainoja/>

Vantaan Kaupunki. Suuralueet ja kaupunginosat. Viitattu 5.3.2020.

https://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/suuralueet_ja_kaupunginosat

Vermonnitty. 2019. Viitattu 5.3.2020.

<http://vermonniitty.fi/>

Väänänen, P. 2017. Salkunrakentaja.fi. Vuokratuoton laskeminen. Viitattu 13.3.2020.

<https://www.salkunrakentaja.fi/2017/08/sijoitusasunnon-vuokratuotto/>

Väänänen, P. 2018. Salkunrakentaja.fi. Yhtiölaina ja rahoitusvastikkeet. Viitattu 28.2.2020

<https://www.salkunrakentaja.fi/2018/03/yhtiolaina-ja-rahoitusvastike/>

Julkaisemattomat

Hellman, S. 2020. Asuntosijoittajan haastattelu. 10.4.2020.

Väänänen, P. 2020. Asuntosijoittamisen ammattilaisen haastattelu. 8.4.2020.

Kuviot

Kuvio 1: Uudistuotannon tarjontatilanne Suomessa. Lähde:

<https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html> 12

Kuvio 2: PTT:n ennuste vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen kehityksestä Suomessa. Lähde:

<https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinaennuste-2020-infograafi.html> 13

Kuvio 3: Taloyhtiölainallisten asuntokauppojen kaikista osakemuotoisista kaupoista vuosittain (mukana rivi-, pari- ja kerrostalot). Lähde:

<https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2019/uudiskohteiden-kaupoissa-kaytetaan-yha-useammin-suuria-taloyhtiolainoja/> 18

Kuvio 4: Vuokratuoton laskentakaava. Lähde: [https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-](https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/)

[matematiikkaa-vuokratuotto/](https://sijoitusovi.com/asuntosijoittajan-matematiikkaa-vuokratuotto/) 20

Taulukot

Taulukko 1: Uuden- ja vanhan asunto-osakkeen vertailu. 22

Taulukko 3: Uuden- ja vanhan asunto-osakkeen vertailu 2. 23